



学校编码: 10384

学号: 15520051301507

分类号_____密级_____

UDC _____

廈門大學

碩 士 学 位 论 文

天山高尔夫球场项目投资可行性研究

An Investment Feasibility Study on the Sky Mountain Golf
Courses Project

梁恩玲

指导教师姓名: 戴亦一 教授

专 业 名 称: 工商管理 (MBA)

论文提交时间: 2008 年 4 月

论文答辩日期: 2008 年 月

学位授予日期: 2008 年 月

答辩委员会主席_____

评 阅 人_____

2008 年 4 月

天山高尔夫球场项目投资可行性研究

梁恩玲

指导教师: 戴亦一 教授

厦门大学

厦门大学博硕士论文摘要库

厦门大学学位论文原创性声明

兹呈交的学位论文，是本人在导师指导下独立完成的研究成果。
本人在论文写作中参考的其它个人或集体的研究成果，均在文中以明确方式标明。本人依法享有和承担由此论文产生的权利和责任。

声明人（签名）：梁恩玲

2008 年 4 月 30 日

厦门大学博硕士论文摘要库

厦门大学学位论文著作权使用声明

本人完全了解厦门大学有关保留、使用学位论文的规定。厦门大学有权保留并向国家主管部门或其指定机构送交论文的纸质版和电子版,有权将学位论文用于非赢利目的的少量复制并允许论文进入学校图书馆被查阅,有权将学位论文的内容编入有关数据库进行检索,有权将学位论文的标题和摘要汇编出版。保密的学位论文在解密后适用本规定。

本学位论文属于

1、保密(√),在 年解密后适用本授权书。

2、不保密()

(请在以上相应括号内打“√”)

作者签名: 梁恩玲

日期: 2008 年 04 月 30 日

导师签名: 戴亦一

日期: 2008 年 04 月 30 日

厦门大学博硕士论文摘要库

论文摘要

改革开放三十年来，随着国民经济的持续增长，人们的收入水平和物质文化生活水平不断提高，对观光度假和休闲体育的需求越来越旺盛。作为经典休闲体育运动项目之一的高尔夫球运动，由过去公认的“贵族运动”正向全球化、平民化和商业化的方向发展。天山高尔夫球场项目座落于厦门市郊区森林公园中，周边社会经济环境及旅游环境十分优越，潜在的投资效益巨大。项目不仅能推动高尔夫运动及休闲体育的发展，还能改善投资环境、带动旅游业、房地产业及关联产业的发展，优化生态环境、增进就业机会和政府税收，具有深远的社会意义。

尽管如此，天山高尔夫体育公园项目具有多大的投资可行性呢？在政策可行性方面，业主已做过充分调查和考虑。在业主确定不需要考虑政策可行性的前提下，本文接着以投资的角度，从战略方面、技术方面、财务方面、国民经济方面和社会发展方面对投资项目进行初步可行性研究。研究结果可作为投资者决策的依据，并作为投资者向政府或董事会或金融机构提出建设申请的建议文件。

文章主要结构及结论如下：

第一章：项目概述。介绍项目的提出背景和本文研究思路。

第二章：项目战略可行性分析。主要分析宏观环境、行业环境、竞争环境和内部环境对投资项目的影

第三章：项目方案策划。在战略分析的基础上，提出项目方案建议，包括规划方案、投融资方案和经营管理方案。

第四章：项目财务可行性分析。根据项目方案建议，计算财务评价指标，评价盈利能力和偿债能力。通过敏感性分析、保本点与保利点分析，评价投资风险。

第五章：项目投资社会效益评价。主要评价宏观经济效益和社会效益。

第六章：研究结论。初步可行性研究的评估结论是：天山高尔夫球场项目投资是可行的。

关键词：高尔夫球场；投资可行性研究

厦门大学博硕士论文摘要库

Abstract

Since the Reform and Opening-up Policy was put into practice, China's Economy keeps grow over the last thirty years, improving the income and living quality of people. People demand much recreation to refresh themselves, such as travel and leisure sports. Golf, which is a noble but not an aristocratic sport, develops quickly and shows an integrated trend of globalization, popularization and commercialization. Sky Mountain Golf Courses Project, which locates in National Forest Park in the suburb of Xiamen City, whose economic background and tourism market are blooming, should have great potential return on investment. The project can not only accelerate the growth of golf and other leisure sports, but also drive the regional economy of tourism, real estate and other related industries in Xiamen. Moreover, the project will purify ecological environment, supply more employment opportunities and increase tax income.

In spite of the potential return, is the project actually commercially viable? Because the investor has done enough study on the policy viability and made a positive conclusion, the policy viability will not be discussed in this study. From the view of investment, the market and strategy viability, technical viability, financial viability, regional economic viability and social viability will be explored instead. The research and information uncovered in this feasibility study will support the investor, the directorate board, the government and the financial institutions to make decisions.

The structure and conclusions are listed as follows. Chapter 1 is an introduction to the background and the process of the study. Chapter 2 analyzes the strategy viability. Chapter 3 designs the project, including techonoly model, investment and finacing model, management and marketing model. Chapter 4 evaluates the financial viability based on the design of the project. Chapter 5 evaluates the regional economic and social impacts. Chapter 6 reaches a conclusion that the Sky Mountain Golf Courses Project is commercially viability in fact.

Key Words: Golf Course; Investment Feasibility Study

厦门大学博硕士论文摘要库

目录

前言.....	1
第一章 项目概述.....	2
第一节 项目提出背景.....	2
第二节 项目研究思路.....	6
第二章 项目战略可行性分析.....	8
第一节 宏观环境分析.....	8
第二节 行业环境分析.....	17
第三节 竞争分析及市场预测.....	19
第四节 内部环境分析.....	29
第三章 项目方案策划.....	33
第一节 指导思想及基本原则.....	33
第二节 规划方案.....	34
第三节 投融资方案.....	36
第四节 经营管理方案.....	37
第五节 营销方案.....	38
第四章 项目财务可行性分析.....	39
第一节 项目总投资估算.....	39
第二节 资金筹措及资本成本.....	42
第三节 项目财务效益评价.....	43
第四节 项目投资风险分析.....	70
第五章 项目投资社会效益评价.....	80
第一节 宏观经济效益分析.....	80
第二节 社会效益分析.....	83
第六章 研究结论.....	85
第一节 评估结论.....	85
第二节 研究限制与不足.....	86
参考文献.....	87
致谢.....	90

厦门大学博硕士论文摘要库

Contents

Preface	1
1 Introduction	2
1.1 Research Backgroud	2
1.2 Research Process	6
2 Strategy Viability	8
2.1 PEST Analysis.....	8
2.2 Industry Analysis.....	17
2.3 Competition Analysis and Market Forecast	19
2.4 SWOT Analysis.....	29
3 Design of the Project.	33
3.1 Guidelines and Rules.....	33
3.2 Technology Model.....	34
3.3 Investing and Financing Model.....	36
3.4 Management Model	37
3.5 Marketing and Sales Model.....	38
4 Financial Viability	39
4.1 Investment Costs Estimate and Capital Usage.....	39
4.2 Financing and WACC	42
4.3 Financial Assessment	43
4.4 Risks Analysis and Suggestions.....	70
5 Social Assessment of Investment	80
5.1 Analysis of Regional Economy	80
5.2 Analysis of Social Impacts	83
6 Research Conclusions	85
6.1 Conclusions Summary	85
6.2 Limitations and Lack of Research.....	86
Bibliography	87
Acknowledgments	90

厦门大学博硕士论文摘要库

图表目录

表 1: 天山森林公园旅游景区功能区划分表	4
表 2: 宏观环境因素对高尔夫球场项目影响	16
表 3: 高尔夫球行业经济特性表	17
表 4: 高尔夫球场国际间竞争优势对比	20
表 5: 高尔夫球俱乐部区域间竞争优势对比	20
表 6: 厦门市在高尔夫球区域间竞争力分析	21
表 7: 福建省高尔夫球场概况表	22
表 8: 高尔夫球俱乐部区域间竞争优势对比	22
表 9: 天山高尔夫球场项目投资壁垒分析	23
表 10: 高尔夫球产业竞争分析	26
表 11: 目标市场细分与客户类型描述表	27
表 12: 2003~2015 年中国经济发展及高尔夫球俱乐部预测	28
表 13: 天山高尔夫球场项目 SWOT 分析	32
表 14: 球场定位及设计表	35
表 15: 5 个球场的经营模式定位及描述	37
表 16: 球场土地取得成本估算表	40
表 17: 总投资估算表（一）	40
表 18: 总投资估算表（二）	41
表 19: 资金投入与筹措计划表（单位：万元）	42
表 20: 会员证收入预算表（单位：万元）	45
表 21: 会员费收入预算表（单位：万元）	45
表 22: 福建省高尔夫球俱乐部打球价格表（单位：元/人）	46
表 23: 天山高尔夫球俱乐部打球价格预算表（单位：元/人）	47
表 24: 天山高尔夫球俱乐部客流量预算表	48
表 25: 天山高尔夫球俱乐部打球收入预算表（单位：万元）	49
表 26: 天山高尔夫球俱乐部销售收入预算表（单位：万元）	50
表 27: 经营期人员工资年度预算表（单位：万元）	51
表 28: 总成本费用预算表（一）（单位：万元）	52

表 29: 总成本费用预算表 (二) (单位: 万元)	53
表 30: 总成本费用预算表 (三) (单位: 万元)	54
表 31: 损益表 (一) (单位: 万元)	55
表 32: 损益表 (二) (单位: 万元)	56
表 33: 全部投资现金流量表 (一) (单位: 万元)	57
表 34: 全部投资现金流量表 (二) (单位: 万元)	58
表 35: 自有资金现金流量表 (一) (单位: 万元)	59
表 36: 自有资金现金流量表 (二) (单位: 万元)	60
表 37: 资金来源与运用表 (一) (单位: 万元)	61
表 38: 资金来源与运用表 (二) (单位: 万元)	62
表 39: 资产负债表 (单位: 万元)	63
表 40: 还本付息计划表 (单位: 万元)	64
表 41: 项目财务效益评价指标汇总表	68
表 42: 敏感性分析表	74
表 43: 保本点与保利点估算表 (一) (单位: 万元)	77
表 44: 保本点与保利点估算表 (二) (单位: 万元)	78
图 1: 项目研究思路图	7
图 2: 年度还本付息占项目应付本息总额的百分比	69
图 3: 项目年度资产负债比	70
图 4: 净现值单因素敏感性分析	73
图 5: 内部收益率单因素敏感性分析	73
图 6: 全部投资利润率单因素敏感性分析	73
图 7: 销售收入及保本点保利点对比	76

Degree papers are in the “[Xiamen University Electronic Theses and Dissertations Database](#)”. Full texts are available in the following ways:

1. If your library is a CALIS member libraries, please log on <http://etd.calis.edu.cn/> and submit requests online, or consult the interlibrary loan department in your library.
2. For users of non-CALIS member libraries, please mail to etd@xmu.edu.cn for delivery details.

厦门大学博硕士论文摘要库